

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
GOBIERNO MUNICIPAL DE DORADO  
DORADO, PUERTO RICO

31ma. Asamblea Legislativa

Segunda Sesión Ordinaria

## LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO

### P. de O. #167 Serie 2025-2028

25 DE SEPTIEMBRE DE 2025

*Presentado por la Administración Municipal*

### ORDENANZA #12 - 2025

Para establecer la política pública y regulaciones sobre la propiedad inmueble a ser declaradas estorbos públicos en la jurisdicción del Municipio Autónomo de Dorado, de conformidad con la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico; aprobar el Reglamento para la Identificación, Manejo, Declaración, Estabilización, Adquisición y Disposición de los Estorbos Públicos del Municipio Autónomo de Dorado; derogar la Ordenanza Número 19, Serie 2020-2021, y sus enmiendas; y para otros fines.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Artículo 1.003 de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, 21 LPRA § 7001 *et seq.*, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico, declara como política pública del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico *“proveer a los municipios de aquellos poderes y facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones”*. Este estatuto reconoce además que *“los municipios son la entidad gubernamental más cercana al pueblo y el mejor intérprete de sus necesidades y aspiraciones”*, por lo cual se declara de máximo interés público que cuenten con los recursos necesarios para prestar servicios efectivos y pertinentes a sus comunidades.

En su Artículo 1.006, el referido Código reafirma que los municipios constituyen la entidad jurídica de gobierno local, con el propósito esencial de promover el bien común dentro de sus respectivos territorios, priorizando la atención de asuntos, problemas y necesidades colectivas. Además, el Artículo 1.010 inciso (q) del mismo Código dispone que los Municipios podrán diseñar, organizar y desarrollar proyectos, programas y actividades de bienestar general y de servicio público”. En esa misma dirección, los municipios podrán crear y establecer las unidades administrativas y organismos que sean necesarios para su operación e implementación.”

Uno de los temas centrales atendidos por la Asamblea Legislativa mediante la aprobación del Código Municipal de Puerto Rico es la restauración y revitalización de las comunidades. En ese contexto, el Capítulo II de dicho estatuto, específicamente el Artículo 4.007, incisos (c) y (d), establece como política pública la necesidad de “*restaurar y ocupar las estructuras que, por sus condiciones, constituyen una amenaza a la salud, la seguridad y el bienestar de los residentes*” y “*fortalecer la seguridad en esas comunidades y propiciar una mejor calidad de vida*”.<sup>1</sup>

En atención a dicha política, se han aprobado enmiendas relevantes al Código Municipal de Puerto Rico, entre ellas la Ley Núm. 114-2024,<sup>2</sup> que refuerza las capacidades legales y administrativas de los municipios para intervenir con propiedades en estado de abandono o deterioro, reconocidas como estorbos públicos. Esta legislación reconoce la urgencia de proveer herramientas efectivas que permitan una respuesta ágil ante la proliferación de estructuras y solares en desuso, así como vehículos abandonados, que atentan contra la seguridad, la salud pública, el medio ambiente y la convivencia ciudadana.

En Puerto Rico, la Junta de Planificación ha identificado más de 10,000 estructuras abandonadas, muchas de ellas ubicadas en áreas residenciales o turísticas, lo cual representa no solo un riesgo significativo, sino también un obstáculo para los esfuerzos de revitalización urbana y desarrollo económico sostenible. Esta situación, si bien plantea retos sustanciales, ofrece al mismo tiempo una oportunidad estratégica para la rehabilitación comunitaria mediante mecanismos inclusivos y conciliadores.

El Municipio Autónomo de Dorado, en cumplimiento con su deber constitucional de promover el bienestar general, reconoce la magnitud de esta problemática y asume una posición proactiva para su atención. Se propone, por tanto, adoptar un reglamento que viabilice un proceso ordenado y transparente para la identificación, manejo, declaración, estabilización, adquisición y disposición de estorbos públicos, en plena armonía con lo dispuesto por el Código Municipal de Puerto Rico y en consonancia con los principios de justicia social, resiliencia urbana y desarrollo sustentable.

El Municipio Autónomo de Dorado establecerá, conforme a sus capacidades fiscales y operacionales, los mecanismos administrativos y estructurales necesarios para la implementación efectiva del Reglamento para el Manejo de Estorbos Públicos. Esto podrá incluir, entre otros, la creación de oficinas, unidades técnicas, fondos especiales, bancos de propiedades, componentes operacionales y la formalización de convenios entre agencias o comunitarios, todo ello dirigido a viabilizar el cumplimiento de sus disposiciones y alcanzar los fines de política pública establecidos en esta Ordenanza.

---

<sup>1</sup> Ley Núm. 107-2020, Código Municipal de Puerto Rico, art. 4.007(c)-(d), 21 LPRA § 4051 (2020).

<sup>2</sup> Ley Núm. 114-2024, Ley para la Revitalización Municipal, (2024).

Dichos mecanismos permitirán custodiar, rehabilitar y disponer de propiedades deterioradas o abandonadas con el objetivo de restablecer la vida social y económica del Municipio. Esta estrategia se concibe desde una perspectiva rehabilitadora, que reconoce y respeta los derechos e intereses de las personas con titularidad o vínculos sobre las propiedades, al tiempo que protege el interés público, especialmente en lo relacionado con la salud, la seguridad y el bienestar colectivo.

Asimismo, el Municipio promoverá el uso de estas propiedades para fines sociales y de desarrollo económico, tales como vivienda asequible, pequeños y medianos comercios, proyectos de turismo sostenible, y otras iniciativas educativas y comunitarias, fomentando así modelos de crecimiento inclusivo y equitativo. En virtud de lo anterior, y reafirmando nuestro compromiso con una ciudad vibrante, limpia, segura y organizada acorde con las aspiraciones de nuestros ciudadanos, el Municipio Autónomo de Dorado adopta como política pública la presente legislación y el *Reglamento para la Identificación, Manejo, Declaración, Estabilización, Adquisición y Disposición de los Estorbos Públicos*, en conformidad con los propósitos y directrices del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Las disposiciones de este Reglamento, excepto que se establezca expresamente lo contrario, se interpretarán liberalmente a favor del Municipio Autónomo de Dorado, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1.005 del Código Municipal de Puerto Rico.

#### **ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO:**

Sección 1.- Se establece como política pública del Municipio Autónomo de Dorado atender de manera proactiva, ágil y responsable la problemática de los estorbos públicos, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico. Esta política tiene como objetivo principal promover comunidades seguras, saludables, ordenadas y resilientes, mediante un enfoque conciliador entre el interés colectivo y los derechos de las personas con intereses sobre las propiedades afectadas.

A tales fines, se adoptarán medidas dirigidas a la identificación, manejo, recuperación y disposición de propiedades inmuebles que, por su condición de abandono, deterioro o riesgo, constituyen una amenaza a la salud, la seguridad pública y el desarrollo económico y social del municipio. Esta política respalda el uso de herramientas legales, administrativas y programáticas orientadas a la rehabilitación urbana y al fortalecimiento del entorno comunitario.

Sección 2.- Se aprueba el *Reglamento para la Identificación, Manejo, Declaración, Estabilización, Adquisición y Disposición de los Estorbos Públicos del Municipio Autónomo de Dorado*, el cual se incorpora y forma parte integral de esta Ordenanza.

Sección 3.- En el ejercicio de las facultades conferidas por la legislación vigente y en cumplimiento del deber constitucional de garantizar el orden, la seguridad y el desarrollo sostenible del territorio municipal, el Municipio Autónomo de Dorado adopta la siguiente política de actuación para la gestión de estorbos públicos:

#### A. Identificación, Registro y Evaluación

El Municipio establecerá un sistema integral para la identificación, registro y evaluación de propiedades inmuebles que, por su condición de abandono o deterioro, representen riesgos para la seguridad, la salud pública, el desarrollo económico local o el entorno urbano. Este sistema dará prioridad a aquellos inmuebles cuya situación represente un impacto más severo sobre la comunidad y el bienestar general.

#### B. Mecanismos de Expropiación y Gestión Administrativa

Se establecerán procedimientos de expropiación que faculten al Municipio para adquirir propiedades cuando no existan personas interesadas en su adquisición voluntaria, o cuando, por criterio administrativo, se determine su necesidad para fines públicos. Las propiedades adquiridas serán integradas al *Banco Municipal de Propiedades Expropiadas*, o al mecanismo que se requiera crear para viabilizar el cumplimiento de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico y el cual estará a cargo de su custodia, rehabilitación y disposición para proyectos de interés social, comunitario, y otros propósitos que sean conforme a las leyes y reglamentación aplicable.

#### C. Programas de Rehabilitación y Reutilización

El Municipio impulsará programas destinados a la rehabilitación y reutilización de las propiedades incorporadas al Banco Municipal o a la estructura que se requiera crear para viabilizar los objetivos de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico. Estos programas promoverán su transformación en activos de utilidad pública, incluyendo vivienda asequible, centros comunitarios, iniciativas de turismo sostenible, desarrollo empresarial, proyectos educativos y otros usos de alto impacto social y económico.

Con el fin de fortalecer la transparencia y la rendición de cuentas, se fomentará la participación ciudadana mediante actividades, programas, campañas educativas para el público y otros mecanismos pertinentes. Además, se divulgará información relacionada al inventario de propiedades, el estado financiero y los avances de los proyectos a través de los canales oficiales del Municipio, incluyendo su página web y redes sociales.

Sección 4.- En cumplimiento con la política pública adoptada mediante esta ordenanza, se dispone la creación de la Oficina de Manejo de Estorbos Públicos, adscrita a la Oficina del Administrador Municipal. Esta Oficina será responsable de planificar, coordinar, implementar y fiscalizar todas las gestiones necesarias para la identificación, evaluación, estabilización, adquisición, rehabilitación y disposición de propiedades declaradas como estorbos públicos, conforme al Reglamento que se aprueba por virtud de esta Ordenanza, a la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico y demás legislación aplicable. El Alcalde designará un Director o Directora que estará a cargo de dicha Oficina, como funcionario de confianza, conforme a las disposiciones aplicables del Código Municipal de Puerto Rico.

Sección 5.- La Oficina de Manejo de Estorbos Públicos podrá establecer y organizar un componente operacional especializado, compuesto por personal municipal administrativo, técnico o contratado, para realizar inspecciones, evaluaciones, comunicaciones e informes necesarios, así como el uso de herramientas digitales tales como plataformas, aplicaciones, páginas web, entre otras para la aplicación efectiva de esta Ordenanza y su Reglamento.

Sección 6.- Se deroga la Ordenanza Número 19, Serie 2020-2021, según enmendada, y cualquier otra disposición municipal que resulte incompatible con la presente.

Sección 7.- Si cualquier disposición de esta Ordenanza, o su aplicación a determinada persona, entidad o circunstancia, fuese declarada inválida, nula, inconstitucional o no ejecutable, dicha determinación no afectará la validez, legalidad ni aplicabilidad de las disposiciones restantes. A tales efectos, las disposiciones de esta Ordenanza son separables y deberán interpretarse como si la parte afectada no hubiera sido incluida.

Sección 8.- La Oficina de Prensa del Municipio Autónomo de Dorado realizará

una campaña educativa a través de las plataformas digitales para dar a conocer lo aquí aprobado.

Sección 9.- Esta Ordenanza entrará en vigor una vez aprobada por este Cuerpo Legislativo, firmada por el Alcalde Interino y transcurridos diez días desde su publicación en un periódico de circulación general o de circulación regional, siempre y cuando el Municipio de Dorado se encuentre dentro de la región servida por dicho periódico. Asimismo, conforme dispone el Artículo 1.009 del Código Municipal de Puerto Rico, la Publicación deberá incluir, como mínimo, la siguiente información: el número de ordenanza y la serie a la que corresponde; la fecha de aprobación; la fecha de vigencia; el título; una breve exposición de su contenido y propósito; y una advertencia de que cualquier persona interesada podrá obtener copia certificada del texto completo de la ordenanza en la Oficina del Secretario de la Legislatura Municipal, mediante el pago de los derechos correspondientes.

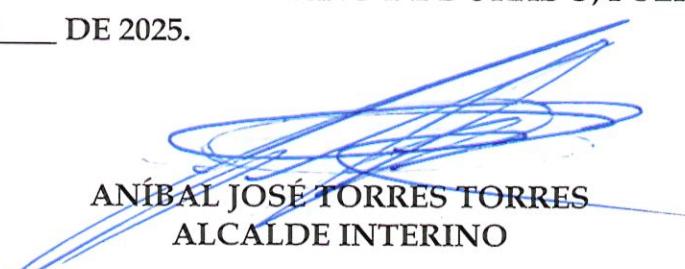
ADOPTADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO,  
HOY 16 DE OCTUBRE DE 2025.

  
HON. JOSÉ A. TORRES ARCHILLA  
Presidente  
Legislatura Municipal

  
SR. JOAN M. RODRÍGUEZ BLOISE  
Secretario  
Legislatura Municipal

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO,  
A LOS 16 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2025. PRESENTADA EN SESIÓN  
ORDINARIA CON LOS VOTOS AFIRMATIVOS DE 14 LEGISLADORES  
PRESENTES, 0 EN CONTRA Y 0 VOTOS ABSTENIDOS.

APROBADA POR EL ALCALDE INTERINO DE DORADO, PUERTO RICO, HOY  
17 DE octubre DE 2025.

  
ANÍBAL JOSÉ TORRES TORRES  
ALCALDE INTERINO



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE DORADO

Serie 2025-2028  
ORDENANZA NÚM.

**REGLAMENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN, MANEJO, DECLARACIÓN, ESTABILIZACIÓN, ADQUISICIÓN Y DISPOSICIÓN DE LOS ESTORBOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE DORADO**

**Artículo 1.- Base Legal**

Este Reglamento se adopta conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 107 -2020, según enmendada, 21 LPRA §7001 et seq., conocida como Código Municipal de Puerto Rico, en adelante el “*Código Municipal de Puerto Rico*” y la Ordenanza Número \_\_\_, Serie 2025-2028, de la Legislatura Municipal de Dorado, Puerto Rico.

**Artículo 2.- Introducción**

*El Código Municipal de Puerto Rico*

La Asamblea Legislativa de Puerto Rico ha establecido como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el conferir a los municipios los poderes y facultades necesarios para fomentar el desarrollo social y económico dentro de sus respectivas jurisdicciones. El Código Municipal de Puerto Rico reconoce que los municipios constituyen la entidad gubernamental más cercana al pueblo y, por ende, el mejor intérprete de sus necesidades y aspiraciones. Asimismo, dicho estatuto dispone mecanismos administrativos y fiscales para viabilizar la transferencia efectiva de

competencias desde el gobierno estatal, asegurando así el mayor grado posible de autonomía municipal en aquellos asuntos que les permitan cumplir cabalmente con el interés público y garantizar a la ciudadanía un gobierno eficiente, receptivo y alineado con sus necesidades y aspiraciones.<sup>1</sup>

### *Sobre los estorbos públicos*

La atención efectiva de las propiedades en estado de abandono constituye una prioridad para los municipios en su esfuerzo por garantizar entornos seguros, saludables y ordenados. Estas estructuras no solo afectan la estética urbana o el desarrollo económico, sino que inciden directamente en la calidad de vida de las comunidades. En este contexto, es importante reconocer que *"los estorbos públicos no solo representan un problema de criminalidad, sino de salud pública, ya que los espacios o estructuras en abandono se prestan para el uso de hospitalillos, el depósito de escombros y otros residuos que representan un peligro para las personas y albergues de organismos que atentan contra la salud pública como ratones o mosquitos, o la estructura misma en deterioro representa un riesgo para la integridad física de las personas, entre otros."*<sup>2</sup>

Esta situación requiere una respuesta estructurada desde el ámbito municipal, apoyada en los poderes que les confiere el ordenamiento jurídico vigente. En virtud de esta política pública, y con el fin de atender de manera estructurada y eficaz la problemática de los estorbos públicos en su jurisdicción, el Municipio Autónomo de Dorado adopta el *Reglamento para la Identificación, Manejo, Declaración, Estabilización, Adquisición y Disposición de los Estorbos Públicos*, como instrumento normativo esencial para viabilizar procesos de rehabilitación, expropiación y reutilización de propiedades abandonadas, en beneficio del bienestar colectivo y el desarrollo urbano sostenible.

---

<sup>1</sup> Véase Ley Núm. 107-2020, Art. 1.003, 21 LPRA §7003 (2020).

<sup>2</sup> Véase Yarleen González Peña, ESTORBOS PÚBLICOS EN LOS MUNICIPIOS DE PUERTO RICO, Escuela Graduada de Administración Pública de la UPR (2023).

### *Sobre la Expropiación Forzosa*

El Código Municipal de Puerto Rico faculta a los municipios a llevar a cabo acciones de expropiación forzosa contra bienes inmuebles declarados estorbos públicos mediante un procedimiento sumario de expropiación. Asimismo, establece que el municipio no vendrá obligado a consignar dinero alguno sobre la expropiación al radicar la demanda, y que la obligación de consignar el dinero comenzará al momento de la comparecencia al tribunal de la parte demandada mediante alegaciones responsivas.<sup>3</sup> El municipio podrá descontar de la justa compensación la cantidad adeudada de contribuciones sobre la propiedad, multas, gastos de limpieza y mantenimiento de la propiedad en el que el municipio haya incurrido.<sup>4</sup>

### *Código Civil de Puerto Rico (Ley Núm. 55-2020)*

El Código Civil de Puerto Rico impuso a los propietarios la responsabilidad de mantener sus inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Si el propietario no cumple, cualquier persona con interés legítimo puede solicitar la reparación o demolición del inmueble o la autoridad puede intervenir a su costo.<sup>5</sup>

Cabe destacar que existen otras leyes en nuestro ordenamiento jurídico que tienen injerencia en los asuntos relacionados con los temas que abarca este Reglamento. A continuación, enumeramos algunas de ellas:

- A. Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, según enmendadas, 32 L.P.R.A. Ap. V (2009). Estas son aplicables en los procedimientos administrativos y judiciales relacionados con la declaración de estorbos

---

<sup>3</sup> Véase, Artículo 8 de la Ley 114-2024, y el Artículo 4.012A de la Ley 107-2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico que dispone, en parte, lo siguiente: "f) El municipio no vendrá obligado a consignar dinero alguno sobre la expropiación al radicar la demanda. Dicha obligación comenzará al momento en que el o los demandados comparezcan al tribunal mediante las alegaciones responsivas contenidas en su contestación a la demanda. En caso de que el demandado comparezca al procedimiento, el municipio solo podrá descontar de la justa compensación que debe consignar, la cantidad adeudada de contribuciones sobre la propiedad y la cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de limpieza y de mantenimiento de la propiedad, en que el municipio haya incurrido, según lo dispuesto en el Artículo 4.010 de este Código".

<sup>4</sup> Véase, Artículos 2.018, 4.010 y 4.012 de la Ley 107-2020, según enmendada; 21 LPRA §7183, 7634 y 7636.

<sup>5</sup> Véase, Artículos 799-801 de la Ley Núm. 55-2020, Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA §§ 8062-8064.

públicos.

B. Ley General de Expropiaciones Forzosas de 12 de marzo de 1903, según enmendada, 32 L.P.R.A. §2903 (g), §2905 (a):

- ✓ Sección 3(g): Permite la expropiación de inmuebles declarados estorbo público.
- ✓ Sección 5(a): Establece que, en casos de expropiación, la justa compensación se ajustará descontando los gastos municipales incurridos.

C. Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, art. 44, 30 L.P.R.A § 6415(6), art. 55, 30 L.P.R.A § 6426 (2015):

- ✓ Artículo 44, inciso (6): Permite a los municipios solicitar una anotación preventiva en el Registro de la Propiedad por gastos y multas relacionados con estorbos públicos.
- ✓ Artículo 55: Incluye los costos de limpieza y mitigación de estorbos públicos dentro de la hipoteca legal tácita a favor del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), con carácter preferente sobre otros acreedores.

### **Artículo 3.- Propósito**

El propósito de este Reglamento es establecer y reglamentar un proceso claro y uniforme para la identificación, manejo, declaración, estabilización, adquisición y disposición de los estorbos públicos, así como institucionalizar la política pública del Municipio Autónomo de Dorado en la implantación de procedimientos dirigidos a atender integralmente esta problemática en todo su territorio. Mediante esta reglamentación, el Municipio también se propone desarrollar iniciativas para la disposición de determinadas propiedades, con el objetivo de que su aprovechamiento redunde en beneficio de la ciudadanía, particularmente aquellas personas con necesidad de una vivienda digna.

## **Artículo 4.- Política Pública y Aplicabilidad**

Es política pública del Municipio Autónomo de Dorado promover la restauración integral de sus comunidades y vecindarios, atendiendo tanto su dimensión física como su desarrollo económico, social y cultural, en plena consonancia con la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

En la actualidad, el Municipio Autónomo de Dorado al igual que Puerto Rico enfrenta una creciente crisis relacionada con las propiedades abandonadas y en estado de deterioro, las cuales representan un riesgo significativo para la seguridad, la salud pública y el desarrollo económico de los municipios. Según estimados recientes, existen miles de estructuras abandonadas a lo largo del archipiélago. Muchas de estas se han convertido en focos de actividades delictivas, acumulación de escombros, criaderos de plagas y peligros estructurales que amenazan la integridad física de los residentes. Este problema se ha agravado tras el paso de fenómenos naturales como el huracán María en 2017 y los terremotos de 2020, que incrementaron notablemente la cantidad de propiedades ruinosas en las zonas urbanas y rurales del país.

El abandono de estas propiedades no solo desvaloriza el entorno y afecta la economía local, sino que genera un entorno urbano deteriorado que impacta negativamente la calidad de vida de las comunidades. Edificaciones en riesgo de colapso, solares baldíos utilizados para actividades ilícitas o la acumulación de desperdicios, constituyen amenazas directas a la seguridad y el bienestar de los ciudadanos. Por ello, resulta esencial propiciar un entorno ordenado, limpio y seguro, que fomente el desarrollo comunitario, la convivencia ciudadana y la revitalización del espacio urbano.

El Municipio Autónomo de Dorado reconoce la urgencia de atender esta problemática mediante la implementación de estrategias que promuevan la conciencia cívica y

ambiental, así como acciones concretas para identificar, intervenir y dar un uso adecuado a estas propiedades. Es un objetivo prioritario garantizar que la eliminación de estorbos públicos y la recuperación de estos espacios se destine a fines comunitarios, económicos, recreativos u otros que promuevan un entorno habitable y digno para todos.

Este Reglamento responde precisamente a esa necesidad, al establecer un marco normativo que articula mecanismos de inspección, notificación, sanción a propietarios negligentes, y herramientas legales para la recuperación y reutilización de propiedades abandonadas. Su propósito es contribuir de manera efectiva al desarrollo integral del Municipio y al bienestar general de su población.

#### **Artículo 5.- Definiciones**

Las palabras y frases utilizadas en este Reglamento tendrán el significado que se describe a continuación.

- A. Administrador: Persona, profesional o empresa que gestiona la propiedad de un tercero en nombre del propietario, encargándose de tareas diarias como el mantenimiento, la recaudación de alquileres, la gestión de inquilinos y la representación legal de la propiedad, entre otros. Su objetivo es mantener la propiedad en buen estado, asegurar la rentabilidad y gestionar todos los aspectos operativos, económicos y legales del inmueble.
- B. Agente, Compañía, Corporación o Interventor: Persona natural o jurídica a la que el Municipio podrá delegar, mediante convenio o contratación, la ejecución de las disposiciones del Código Municipal de Puerto Rico y este Reglamento en relación con la identificación, manejo, declaración, estabilización, adquisición o disposición de los estorbos públicos en el Municipio Autónomo de Dorado. Toda persona o entidad contratada para dichas funciones deberá contar con las acreditaciones y licencias necesarias para su desempeño.

C. Alcalde: Se refiere al Primer Ejecutivo del Gobierno Municipal de Dorado.

D. Arrendatario: Persona o entidad que recibe un bien inmueble para su uso o goce, comprometiéndose a pagar la renta pactada y a cumplir con las condiciones del contrato. Es decir, es el inquilino o usuario legal del inmueble mientras dure el contrato de arrendamiento.

E. Baldío: Terreno sin edificar ni cultivar. Se considerarán solares o predios yermos, abandonados o baldíos aquellos que representen un riesgo para la seguridad o salud pública o que causen un daño sustancial al ambiente. Esto incluye terrenos con acumulación de escombros, sabandijas, infestados de plagas, utilizados como depósitos de basura o desperdicios sólidos y líquidos, incluyendo chatarra, y aquellos con vegetación descuidada que constituya una amenaza para la salud, la seguridad de los ciudadanos o el equilibrio ambiental.

F. Banco Municipal de Propiedades Expropiadas: Estructura, unidad o mecanismo creado por el Municipio para la administración y disposición de propiedades declaradas estorbos públicos y adquiridas mediante procesos de expropiación. Este banco tiene como propósito centralizar el manejo de los inmuebles expropiados para su uso público, venta, transferencia o rehabilitación, asegurando que su administración se realice de manera eficiente, transparente y conforme a las disposiciones legales aplicables.

G. Chatarra: Materiales en estado de desecho o deterioro, incluyendo cobre, bronce, aluminio, baterías, vehículos desmantelados o chocados, y sus respectivas piezas, ya sean de material ferroso o no ferroso, hierro, acero u otros metales. También incluye cualquier otro material viejo o desechado; vehículo de motor o medio de transporte destinado al tráfico en vías públicas que se encuentre en condiciones que le impidan su funcionamiento, que esté total o parcialmente desmantelado,

demolido o abandonado, o que carezca de tablilla o licencia vigente debido a su estado en cualquier vía pública o propiedad privada.

H. Código Municipal de Puerto Rico: Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico.

I. Componente Operacional Especializado: Componente operativo adscrito a la Oficina de Manejo de Estorbos Públicos. Estará compuesto por personal municipal, administrativo, técnico o profesional, ya sea permanente, regular, confianza, contratado o destacado. Tendrá a su cargo la coordinación, planificación y apoyo técnico en la gestión de propiedades que puedan constituir estorbos públicos, conforme a las disposiciones legales aplicables.

J. CRIM: Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

K. Desperdicios Livianos: Todo tipo de basura, artículos inservibles, cenizas, cieno, escombros u otros materiales desechados, sean peligrosos o no, en estado sólido, líquido, semisólido o gaseoso, resultantes de operaciones domésticas, industriales, comerciales, agrícolas, gubernamentales u otras actividades.

L. Desperdicios Pesados: Todo escombro o chatarra que represente un riesgo para la salud y la seguridad pública de los ciudadanos y visitantes en el Municipio de Dorado.

M. Desperdicios Sólidos: Todo material, objeto, residuo o basura resultante de actividades domésticas, comerciales, institucionales, industriales, agrícolas o de construcción, descartado porque ha perdido su utilidad inmediata o valor económico. Incluye, sin limitarse, a envases, muebles, escombros, chatarras, restos de poda, electrodomésticos, materiales de demolición y cualquier otro desecho

que, por su acumulación o disposición inadecuada, pueda afectar la salud, seguridad, bienestar o el ambiente, constituyendo un estorbo público conforme a este Reglamento.

N. Edificios Residenciales, Comerciales, Industriales, Institucionales o de Cualquier Otra Naturaleza Similar: Toda edificación, construcción o estructura permanente destinada al uso de vivienda, negocios, manufactura, almacenaje, servicios públicos o privados, actividades gubernamentales, educativas, recreativas, de salud, religiosas o cualquier otro fin análogo. Incluye edificaciones terminadas, en estado de abandono, deterioro, construcción inconclusa o ruina que, por sus condiciones, puedan constituir un estorbo público.

O. Encargado: Cualquier persona o agencia pública que, sin ser propietaria de un bien inmueble, lo tiene arrendado, lo usa, disfruta, administra, custodia, ocupa, es apoderado del mismo o representa a su propietario en cualquier otra forma legal.

P. Escombros: Todo material sólido sobrante o desecho proveniente de construcciones, reparaciones, demoliciones o excavaciones, tales como concreto, ladrillos, madera, yeso, metales y otros similares.

Q. Estorbo Público: Cualquier estructura abandonada o solar abandonado, baldío, yermo o en ruinas que no es apto para ser habitado o utilizado por seres humanos debido a su deterioro, condiciones de ruina, defectos de construcción, falta de mantenimiento, reparación o condiciones peligrosas que afecten la salud y seguridad pública. Dichas condiciones pueden incluir, pero no se limitan a:

- a. Defectos estructurales que aumenten el riesgo de incendios o accidentes.
- b. Falta de ventilación adecuada o facilidades sanitarias.
- c. Ausencia de servicios esenciales como energía eléctrica o agua potable.

- d. Falta de limpieza.
- R. Estructura: Cualquier edificación, construcción u obra, ya sea pública o privada, temporal o permanente, incluyendo, pero no limitado a, puentes, diques, pasos peatonales, tablones de anuncios, rótulos, quioscos, pabellones y tendederos.
- S. Estructura de Valor Histórico: Cualquier obra pública o construcción que posea valor artístico, arqueológico o histórico de mérito excepcional, con características singulares debido a su ubicación, escala o representación de un evento, época, persona o hecho significativo dentro del municipio.
- T. Estructura Inadecuada: Vivienda o edificación que no cumple con los estándares de salubridad y que, debido a su estado y condición, representa una amenaza a la seguridad pública y la comunidad.
- U. Expropiación Forzosa: Mecanismo mediante el cual el Municipio, conforme a la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico, puede adquirir una propiedad privada sin el consentimiento del titular, cuando esta representa un riesgo a la salud o seguridad de la comunidad.
- V. Expropiación Forzosa Sumaria: Procedimiento legal mediante el cual un municipio, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico, puede adquirir de manera expedita una propiedad privada que constituya un estorbo público o represente un riesgo para la salud, la seguridad o el bienestar general de la comunidad.
- W. Fondo Especial Municipal para la Rehabilitación de Estorbos Públicos: Fondo creado por el Municipio con el fin de separar y administrar los recursos económicos asignados para identificar, adquirir, rehabilitar, demoler, disponer o reutilizar estructuras o solares declarados como estorbos públicos. Este fondo se

utilizará exclusivamente para esos fines y podrá recibir ingresos provenientes del presupuesto municipal, fondos estatales o federales, cobro de multas, reintegros de costos, acuerdos con terceros u otras fuentes autorizadas por ley.

X. **Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos:** Registro oficial y actualizado que mantiene el Municipio, en el cual se consignan todas las propiedades, solares o estructuras que han sido oficialmente declaradas como estorbos públicos conforme a la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico, y disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes.

Y. **Legislatura Municipal:** Cuerpo de funcionarios electos encargado de la función legislativa en el Municipio Autónomo de Dorado.

Z. **Multa Administrativa:** Sanción económica impuesta a cualquier persona que viole las disposiciones de este Reglamento.

AA. **Municipio:** Se refiere al Municipio Autónomo de Dorado.

BB. **Ocupante Ilegal:** Persona que habita en un inmueble sin el consentimiento del propietario legítimo y sin derecho legal de posesión.

CC. **Oficial Examinador:** Ingeniero o abogado licenciado designado por el Municipio para presidir vistas administrativas, evaluar la prueba y emitir órdenes o resoluciones según lo establecido en el Artículo 4.009 del Código Municipal de Puerto Rico, o cualquier otra disposición legal.

DD. **Oficina de Manejo de Estorbos Públicos:** Dependencia, departamento o unidad administrativa del Municipio Autónomo de Dorado, adscrita a la Oficina del Administrador Municipal, a la cual se le delega la responsabilidad de implementar y coordinar la política pública municipal relacionada al manejo de

los estorbos. Estará encargada de coordinar los procesos de identificación, inspección, evaluación, manejo, declaración, estabilización, adquisición y disposición de propiedades clasificadas como estorbos públicos conforme lo establecido en este Reglamento y la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico, y será dirigida por un funcionario de confianza designado por el Alcalde.

EE. Oficina Municipal Autorizada o Funcionario(a) Público(a) Autorizado(a): Oficina o funcionario(a) designado(a) por el Alcalde para la identificación, manejo, declaración, estabilización, adquisición o disposición de los estorbos públicos. También actuará como enlace en los casos en que el Alcalde delegue dichas funciones.

FF. Persona: Incluye tanto a personas naturales como jurídicas, incluyendo, pero no limitado a, corporaciones, sociedades, agrupaciones u organizaciones.

GG. Persona Multada: Persona a quien se le haya impuesto una multa por haber violado alguna disposición de este Reglamento, o de cualquier otra ley, ordenanza, resolución o reglamento del Municipio Autónomo de Dorado.

HH. Plazo de Cumplimiento: Periodo de tiempo que se otorga a un propietario para corregir las condiciones que hacen que su propiedad sea considerada un estorbo público antes de que el Municipio tome medidas adicionales.

II. Portal, Página web o aplicación destinada para los estorbos públicos: se refiere a la plataforma electrónica oficial del Municipio Autónomo de Dorado, diseñada para centralizar y facilitar la gestión relacionada con los inmuebles declarados o en proceso de ser declarados estorbos públicos.

JJ. Propietario: Toda persona, natural o jurídica, o agencia pública que tenga derecho de propiedad, total o parcial, sobre un bien inmueble.

KK. Poseedor de Bien Inmueble: Toda persona natural o jurídica que ejerza de hecho o de derecho poder físico, control o disfrute sobre un bien inmueble, con o sin título de propiedad inscrito, incluyendo al propietario, arrendatario, usufructuario, precarista u ocupante. A los fines de este Reglamento, el poseedor será responsable de las obligaciones que se establezcan respecto al mantenimiento, conservación y corrección de las condiciones que puedan constituir un estorbo público.

LL. Propiedad Abandonada: Bien inmueble, edificación o solar que ha sido dejado en desuso sin mantenimiento por su propietario y que representa un riesgo para la seguridad pública, la salud o el ambiente.

MM. Reglamento: Reglamento para la Identificación, el Manejo, la Declaración, Estabilización, Adquisición y Disposición de los Estorbos Públicos del Municipio Autónomo de Dorado.

NN. Retracto Convencional: Derecho legal que permite al Municipio recuperar la propiedad o derechos sobre un bien inmueble previamente transferido o vendido, cuando se cumplen ciertas condiciones establecidas en la Ley 107-2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico, o en acuerdos contractuales.

OO. Ruina: Estructura que, debido a su estado de deterioro o destrucción, representa un peligro de accidentes, catástrofes o daños físicos a personas o propiedades, afectando la seguridad pública y la comunidad.

PP. Solar: Porción de terreno donde se ha edificado o que está destinado para edificación.

QQ. Usufructuario: Persona natural o jurídica que, en virtud de un derecho real

constituido legal o contractualmente, tiene la facultad de usar y disfrutar de un bien inmueble ajeno, conservando la sustancia del mismo conforme a su naturaleza y destino, sin ostentar el título de dominio. Será responsable, para los efectos de este Reglamento, del mantenimiento, conservación y obligaciones relacionadas con la propiedad usufructuada en la medida dispuesta por ley.

RR. Vista Administrativa: Audiencia celebrada ante un Oficial Examinador con el propósito de permitir que una persona presente su oposición a la intención del Municipio de declarar su propiedad como estorbo público.

SS. Yermo: Terreno inhabitable, desierto o abandonado.

TT. Zona Histórica: Conjunto de edificios de valor histórico, conservado y designado como tal por la Junta de Planificación de Puerto Rico y el Instituto de Cultura Puertorriqueña.

#### **Artículo 6.- Interpretación de Palabras y Frases**

Las palabras y frases utilizadas en este Reglamento se interpretarán según el contexto y su significado común y corriente. Las expresiones en tiempo presente incluyen también el futuro. Las utilizadas en género masculino incluyen el femenino y el neutro, salvo en aquellos casos en que dicha interpretación resulte absurda. El número singular incluye el plural y viceversa.

#### **Artículo 7.-Aplicación y Alcance**

Las disposiciones de este Reglamento serán aplicables en toda la extensión territorial, jurisdicción y delimitaciones geográficas del Municipio Autónomo de Dorado, Puerto Rico. Será aplicable a toda persona natural o jurídica, cuyas propiedades o acciones u omisiones amenacen el bienestar, la salud y seguridad de los residentes en el término

jurisdiccional del Municipio Autónomo de Dorado. En atención a lo anterior, se establecen las siguientes obligaciones aplicables a todos los propietarios, arrendatarios, administradores, usufructuarios o poseedores de bienes inmuebles:

- A. Los propietarios, arrendatarios, administradores, usufructuarios o poseedores de viviendas, edificios residenciales, comerciales, industriales, institucionales o de cualquier otra naturaleza similar, tendrán la obligación de mantener sus propiedades limpias y libres de escombros, chatarra o desperdicios. Esta responsabilidad se extiende a la totalidad del inmueble y a cualquiera de sus partes, incluyendo, sin limitarse a: balcones, jardines, fuentes, terrazas, edificaciones accesorias, piscinas, entradas, accesos, techos, escaleras, áreas comunes, centros y galerías comerciales, espacios de estacionamiento, así como patios interiores y exteriores, entre otros.
- B. Los propietarios de inmuebles, estructuras o edificaciones desocupadas deberán igualmente cumplir con lo dispuesto en el inciso anterior. Asimismo, estarán obligados a tomar las medidas necesarias para garantizar que dichas estructuras se mantengan seguras y no sean utilizadas para la comisión de actos ilegales, la entrada indebida de personas o animales, el almacenamiento de desperdicios sólidos, ni que se conviertan en un riesgo para la seguridad, la salud y el ornato del vecindario.
- C. Además, los propietarios, arrendatarios, administradores, usufructuarios o poseedores de solares o terrenos deberán mantenerlos limpios, desyerbados y libres de desperdicios o residuos, garantizando condiciones adecuadas de seguridad, salubridad e higiene. Asimismo, deberán tomar las medidas necesarias para evitar que dichos espacios sean utilizados para la comisión de actos ilegales, como albergue indebido de personas o animales, o para cualquier otro uso que atente contra la seguridad y el bienestar de la comunidad.

D. Cualquier violación a lo dispuesto en este artículo facultará al Municipio a iniciar una acción de declaración de estorbo público respecto del solar, predio, terreno abandonado o baldío, estructura, inmueble o propiedad de que se trate, conforme a lo establecido en este Reglamento.

#### **Artículo 8.- Creación de la Oficina de Manejo de Estorbos Públicos**

En cumplimiento con la política pública del Municipio Autónomo de Dorado sobre la estabilización, adquisición, recuperación, rehabilitación y disposición adecuada de propiedades en estado de abandono, ruina o inutilización, se dispone la creación de la Oficina de Manejo de Estorbos Públicos, la cual estará adscrita a la Oficina del Administrador Municipal.

Esta oficina tendrá a su cargo la planificación, coordinación, implementación y fiscalización de todas las gestiones inherentes al proceso de identificación, inspección, evaluación, manejo, declaración, estabilización, adquisición y disposición de bienes inmuebles declarados como estorbos públicos, conforme a lo establecido en este Reglamento, la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico y cualquier otra ley, reglamento o disposición administrativa aplicable.

El Director(a) de la Oficina de Manejo de Estorbos Públicos será designado(a) por el Alcalde del Municipio Autónomo de Dorado, y ocupará un puesto de confianza de conformidad con los Artículos 2.044(a) y 2.045(a) de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, mejor conocida como Código Municipal de Puerto Rico. El Director(a) será responsable de liderar y supervisar el funcionamiento de la Oficina, incluyendo, pero sin limitarse a:

A. Velar por el cumplimiento efectivo de las disposiciones contenidas en este

Reglamento, canalizando y supervisando las gestiones necesarias en coordinación con las dependencias municipales y entidades gubernamentales pertinentes.

- B. Administrar los recursos disponibles de forma eficaz, incluyendo personal, presupuesto y materiales, conforme a los objetivos de esta Oficina.
- C. Establecer mecanismos de planificación y control dirigidos al manejo, rehabilitación o disposición de las propiedades identificadas conforme a este Reglamento.
- D. Ejercer funciones de fiscalización sobre los procesos relacionados, incluyendo la facultad de asignar tareas o requerir la colaboración de otras oficinas o dependencias municipales, según sea necesario.
- E. Canalizar y supervisar la ejecución de las acciones correspondientes, así como presentar informes y recomendaciones al Alcalde o al Administrador Municipal, según se le requiera.

El Alcalde asignará a la Oficina de Manejo de Estorbos Públicos los recursos humanos, técnicos, administrativos y presupuestarios necesarios para su funcionamiento, de acuerdo con la disponibilidad fiscal y las prioridades institucionales. Asimismo, la Oficina podrá establecer convenios de colaboración y alianzas estratégicas con agencias estatales, corporaciones públicas, organizaciones sin fines de lucro y entidades del sector privado, con el propósito de viabilizar el cumplimiento de los objetivos contenidos en este Reglamento.

#### **Artículo 9.- Componente Operacional Especializado**

La Oficina de Manejo de Estorbos Públicos podrá organizar un Componente Operacional Especializado y Técnico para la gestión de posibles estorbos públicos integrado por personal administrativo cuya responsabilidad será realizar las inspecciones, evaluaciones, comunicaciones, informes y recomendaciones sobre

propiedades objeto de este Reglamento. Además, podrá integrarse con personal existente, contratado o destacado para estos fines.

#### **Artículo 10.- Banco Municipal de Propiedades Expropiadas**

Como parte de los mecanismos institucionales dirigidos a la rehabilitación de propiedades declaradas como estorbos públicos, el Municipio podrá establecer un Banco Municipal de Propiedades Expropiadas.

El referido Banco tendrá como objetivo principal custodiar, rehabilitar, conservar y disponer de propiedades adquiridas por el Municipio, ya sea mediante expropiación, declaración de estorbo público, traspaso voluntario o cualquier otro mecanismo legal, con el fin de reintegrarlas a la vida social, y económica del Municipio, promoviendo así la revitalización urbana y el desarrollo económico y comunitario conforme a la Ley Núm. 107-2020, según enmendada y este Reglamento.

El funcionamiento del Banco se regirá por los principios de transparencia, eficiencia y equidad, y podrá ser complementado por normas internas adicionales que establezca criterios específicos de elegibilidad, prioridad y destino de las propiedades incorporadas al mismo.

#### **Artículo 11.- Fondo Especial Municipal para la Rehabilitación de Estorbos Públicos**

El Municipio podrá crear un Fondo Especial para la Rehabilitación de Estorbos Públicos, cuyo propósito será financiar proyectos de estabilización, limpieza, conservación, rehabilitación o demolición de estructuras en condiciones de abandono o deterioro, sujeto a las disposiciones presupuestarias vigentes y conforme a este Reglamento.

Este Fondo podrá nutrirse de asignaciones municipales, transferencias de fondos estatales o federales, subvenciones, donaciones, ingresos provenientes de la venta, alquiler o uso de propiedades bajo la custodia del Municipio, y cualquier otro recurso autorizado por ley.

#### **Artículo 12.- Colaboraciones Intergubernamentales y Comunitarias**

El Municipio podrá formalizar convenios de colaboración, acuerdos de entendimiento o alianzas con agencias del gobierno estatal o federal, corporaciones públicas, organizaciones sin fines de lucro, entidades educativas, fideicomisos comunitarios o entidades privadas, para propósitos de inspección, estabilización, rehabilitación, custodia o disposición de los inmuebles sujetos a este Reglamento.

Dichos acuerdos deberán cumplir con los requisitos de legalidad y fiscalización establecidos en la legislación vigente y deberán suscribirse mediante los procedimientos ordinarios de contratación pública o convenios intergubernamentales.

#### **Artículo 13.- Facultad Administrativa Municipal para la Implementación.**

La ejecución e implementación de las disposiciones de este Reglamento podrá llevarse a cabo de forma continua, según las capacidades operacionales y fiscales del Municipio Autónomo de Dorado. Asimismo, el alcalde o la persona designada y autorizada podrá emitir órdenes administrativas u otras acciones necesarias para asegurar su ejecución efectiva, conforme a ley y reglamentación aplicable.

Se establece que, como parte del proceso administrativo, la Oficina de Manejo de Estorbos Públicos, mediante guías internas, tendrá la facultad de imponer y procesar cargos por las acciones, trámites y gestiones que se realizarán. Dichos cargos incluirán, entre otros, los relacionados con inspecciones, notificaciones y cualquier otro servicio administrativo necesario para el cumplimiento de las disposiciones del reglamento, los cuales serán detallados en el Portal Digital de la Oficina.

## A. Creación del Portal Digital

Se crea el Portal Digital Municipal de Estorbos Públicos como herramienta electrónica oficial del Municipio Autónomo de Dorado, destinada a centralizar y facilitar la gestión de los inmuebles declarados o en proceso de ser declarados estorbos públicos, en cumplimiento con las disposiciones de este Reglamento.

El Portal Digital Municipal tendrá los siguientes objetivos:

- a) Recopilar y presentar información relevante sobre los inmuebles declarados o en proceso de declararse estorbos públicos.
- b) Proporcionar servicios en línea relacionados con los trámites, notificaciones y procedimientos administrativos establecidos en este Reglamento.
- c) Gestionar y consultar información integrada con otras aplicaciones y sistemas municipales y estatales pertinentes.
- d) Facilitar la transparencia, la participación ciudadana y el acceso público a la información.
- e) Promover la eficiencia administrativa en la identificación, manejo, adquisición y disposición de estorbos públicos.

El Portal Digital Municipal estará disponible al público de manera gratuita, las veinticuatro (24) horas del día, los siete (7) días de la semana, salvo interrupciones técnicas o de mantenimiento que podrían ser previamente notificadas, o por causas imprevistas técnicas o administrativas.

El Municipio podrá aprobar normas internas o protocolos administrativos adicionales para regular el funcionamiento, mantenimiento y uso del Portal Digital Municipal de Estorbos Públicos, en armonía con este Reglamento y la legislación vigente.

## **PROCESOS PARA LA RESTAURACIÓN DE LAS COMUNIDADES EN VIRTUD DEL LIBRO IV CAPÍTULO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL**

### **Artículo 14.- Estudio o Investigación**

I. Identificación de Estorbo Público – Notificación de Intención de Declaración de Estorbo Público

A. El Municipio llevará a cabo los estudios o investigaciones necesarias, dentro de su jurisdicción, ya sea por iniciativa propia o en respuesta a una queja presentada por cualquier ciudadano, con el fin de identificar propiedades inmuebles que, debido a sus condiciones o estado, deban ser sometidas a un proceso de declaración de estorbo público. Para facilitar la presentación de querellas, el Municipio pondrá a disposición de la ciudadanía un formulario o se podrá gestionar a través del sistema electrónico que tendrá disponible el Municipio para el público. Para cada caso identificado preliminarmente como propiedad inmueble que podría ser calificada como estorbo público se levantará un expediente y se le asignará un número de caso. Cada expediente incluirá fotografías o cualquier otro documento relacionado al estudio y evaluación del caso.

B. El Municipio podrá acceder a cualquier propiedad que se sospeche se encuentra en condiciones detrimen tales, con el propósito de realizar las inspecciones correspondientes. Estas inspecciones se llevarán a cabo procurando causar la menor molestia posible a los ocupantes. Toda gestión realizada será debidamente documentada y formará parte del expediente del caso.

C. Una vez concluidos los estudios o investigaciones, el Municipio preparará un informe que incluirá sus hallazgos y determinaciones. En dicho informe se identificará como posible estorbo público toda estructura o solar que pudiera ser declarado como tal, conforme a lo establecido en el Código Municipal de Puerto Rico y en este Reglamento.

D. El funcionario designado por la Oficina de Manejo de Estorbos Públicos evaluará las observaciones de la persona que realizó la inspección y la evidencia fotográfica. Como resultado de dicha evaluación se determinará si la propiedad cumple con los requisitos para ser catalogada como estorbo público. Una vez concluidos los estudios o investigación, si se determina que la propiedad contiene elementos de un estorbo público y se procede a identificar la propiedad como tal, la Oficina le notificará a los propietarios, poseedores y demás personas con interés, sobre la intención del Municipio de declarar la propiedad o lugar como estorbo público. La notificación incluirá una descripción de las faltas imputadas y la información sobre el derecho a solicitar una vista para presentar oposición. El Municipio podrá desestimar la querella en cualquier momento si determina que la propiedad no cumple con los criterios necesarios para ser declarada un estorbo público.

E. Modalidades de Estorbos Públicos y Criterios Generales

Las siguientes categorías constituyen modalidades de estorbo públicos, sin que estas se entienda como una limitación a la definición de estorbo público contenida en este reglamento y el Código Municipal de Puerto Rico. A estos efectos, para que se declare una propiedad como estorbo público, se tomará en consideración:

- a. Estructuras o edificaciones abandonadas
  1. Cualquier propiedad que por su condición o uso constituya una amenaza a la vida, seguridad o salud de los ciudadanos, que interfiera con el libre disfrute de alguna propiedad colindante, que por su estado de ruina dañe sustancialmente el ambiente u ornato público, o que represente una amenaza de provocar accidentes o daños físicos a personas o propiedad;

2. Los desperdicios depositados o acumulados dentro de la estructura o en los predios de esta, con o sin la autorización de su dueño o encargado, o su estado de suciedad, representan un serio peligro para la salud y seguridad pública o impiden que otras personas disfruten o usen cualquier propiedad o área pública vecina o adyacente a la estructura;
3. El deterioro, abandono o insalubridad de la estructura es de tal naturaleza que afea y daña sustancialmente el ambiente, la estética o el ornato público de lugar o de la comunidad aledaña, colindante o cercana donde está ubicada la estructura;
4. Debido a su abandono o deterioro, la estructura se usa o podría ser susceptible hacer utilizada para la comisión de actos ilegales, indecoroso u ofensivos a los sentidos o que impiden el libre goce de alguna propiedad colindante o vecina;
5. La estructura se encuentra en un estado de ruina.

b. Edificación Habitada, Ocupada o Utilizada

1. Cualquier estructura o edificación habitada, ocupada o utilizada que, por su estado de ruina, destrucción, condiciones higiénicas, falta de ventilación o de instalaciones sanitarias, entre otras, no deba ser utilizada para alojar o servir a seres humanos;
2. Por su estado de ruina o destrucción existe el riesgo inminente de que alguna de sus paredes, balcones, techos u otras partes se desprendan o derrumben;
3. Carece de puertas o ventanas, lo que la hace insegura o insalubre; Tiene defectos o vicios de construcción de tal naturaleza que amenaza con derrumbarse u otros riesgos, tales como incendios, inundaciones o catástrofe, que la hacen insegura e inhabitable para uso humano;
4. Carece de ventilación o luz adecuada, no tiene instalaciones sanitarias o adolece de otras deficiencias de construcción que la convierten en una

vivienda insegura, Peligrosa para la salud y seguridad pública;

5. El estado de insalubridad de la edificación o de los terrenos donde ubica es tan grave que la convierten en perjudicial al bienestar de sus habitantes, ocupantes o usuarios o de cualquier miembro del vecindario.

c. Solares o Predios

1. Cualquier predio o solar abandonado, yermo o baldío, cuyas condiciones o estado representen peligro o amenacen la seguridad o salud de los ciudadanos o que dañen sustancialmente el ambiente, ya sea porque esté lleno de escombros o sabandijas, o sin desyerbar, o sea depósito sea depósito de basura u otros desperdicios sólidos o líquidos incluyendo chatarra o árboles que constituyan una amenaza a la salud o seguridad del vecindario.

d. Otras Propiedades

1. La Oficina o el Personal encargado referirá a la atención del director aquellas estructuras o edificaciones públicas que presenten o exhiban las características o condiciones de un estorbo público o que sean perjudiciales a la salud o seguridad pública para que se atiendan tales condiciones de forma inmediata y se encaminen los trabajos para eliminar tales condiciones a través de la dependencia correspondiente del Municipio.

## II. Diligenciamiento de la Notificación

A. Al notificar a los propietarios, poseedores y demás personas con interés, sobre la intención del Municipio de declarar la propiedad o lugar como estorbo público se deberá cumplir sustancialmente con el proceso de diligenciamiento según establecido en la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009. En el interés de cumplir

sustancialmente con la Regla 4 de Procedimiento Civil, la determinación preliminar del Municipio y toda Resolución u Orden emitida por el Oficial Examinador se notificará al propietario, poseedor o parte con interés de las siguientes maneras:

- a. Mediante notificación personal o por correo certificado, a la dirección postal registrada con el CRIM y cualquier dirección postal adicional obtenida por el Municipio durante su investigación por cualquier otro medio que permita, mediante gestiones razonables, determinar quién es el propietario o persona con interés de la propiedad y su dirección postal. De tratarse de una persona jurídica, se utilizarán también las direcciones disponibles en el Registro de Corporaciones del Departamento de Estado. De ser devuelto cualquier correo certificado por dirección inexistente o desocupada, no se volverá a enviar a dicha dirección;
- b. Si no se logra obtener una dirección postal válida o localizar al propietario, poseedor o parte con interés; o de ser devueltas las notificaciones anteriores; o de no contestar la notificación enviada exitosamente dentro del término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha del depósito en el correo, se procederá con la notificación de la determinación preliminar y las resoluciones u órdenes emitidas por el Oficial Examinador mediante:
  1. Publicación de un aviso en un periódico de circulación general o regional; y
  2. Publicación de un aviso público en un medio digital, que podrá ser alguna red social oficial del Municipio.
  3. El aviso incluirá la siguiente información:

#### NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN DE DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

En cumplimiento con el Reglamento para el Manejo e Identificación de Estorbos Públicos del Municipio Autónomo de Dorado, aprobado mediante la Ordenanza Núm.\_\_\_\_, Serie 20-\_\_\_\_-20\_\_\_\_ se notifica la intención del Municipio de DECLARAR

COMO ESTORBO PÚBLICO la(s) siguiente(s) propiedad(es):

Dueño registral / último dueño conocido: [X]

Número de catastro: [X]

Dirección física de la propiedad: [X]

Se notifica a todo propietario, poseedor o persona con interés sobre la propiedad que tiene derecho a oponerse a dicha declaración y a solicitar, por escrito, la celebración de una vista administrativa ante la Oficina de Manejo de Estorbos Públicos del Municipio Autónomo de Dorado, ubicada en [dirección postal y física], teléfonos [X].

La solicitud deberá presentarse dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de notificación del presente aviso o de la publicación del edicto. En la vista administrativa, la parte interesada tendrá derecho a comparecer personalmente o representada por abogado, presentar sus objeciones por escrito, y someter la prueba testifical, documental o pericial o la que entienda pertinente. De no presentarse objeciones dentro del término antes indicado, ni comparecer a la vista, el Municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público sin necesidad de nueva notificación.

B. En la notificación, ya sea personal, por correo certificado o por el aviso público al propietario, poseedor o persona con interés, se informará que tendrá treinta (30) días calendario, contados desde la notificación, ya sea del depósito en el correo, entrega personal acreditada o del aviso, para:

- a. Oponerse a la intención de declarar la propiedad como estorbo público;  
y
- b. Solicitar una vista administrativa ante un Oficial Examinador, donde podrán presentar la prueba testifical bajo juramento, documental o pericial que estime pertinente.

C. Además, se deberá informar, que puede comparecer a la vista administrativa asistida por un abogado, aunque no están obligados a hacerlo. También se reconocerá el derecho de cualquier parte interesada a oponerse a una declaración de estorbo público mediante contestación escrita, dentro del mismo término de

treinta (30) días calendario desde la fecha de la notificación.

D. Asimismo, se advertirá que si el propietario no solicita una vista administrativa ni comparece a la vista administrativa ni contesta la determinación preliminar, el Municipio procederá con la declaración de estorbo público con las consecuencias legales que ello acarree.

E. Si un propietario, poseedor o parte con interés debidamente notificada no contesta la determinación de intención de declarar un estorbo público y tampoco solicita comparecer a la vista administrativa, o abandona los procedimientos durante el transcurso de estos, el Municipio podrá continuar el proceso de declaración de estorbo público sin su participación.

F. En consideración que la definición de estorbo público incluye aquellas propiedades que no tienen los servicios de agua o energía eléctrica; para aquellas que estén habitadas por uno o más residentes, se dispone que se hará un inventario independiente de las mismas y no se notificará o intervendrá con la propiedad o el residente y se excluirán de la declaración de estorbo público hasta que el Municipio evalúe la situación particular de cada caso individualmente.

### III. Otras Determinaciones

El Municipio deberá tomar una determinación en cuanto al posible problema de saneamiento y dilucidar si se continúa con el proceso de determinación de estorbo público, en un término de treinta (30) días contados a partir de que se prepare el inventario independiente de las propiedades con esta situación particular de falta de agua o luz o si se debe tomar otra acción.

#### **Artículo 15.- Vista, Oficial Examinador y Orden**

La vista administrativa solicitada por el propietario, poseedor o persona con interés se celebrará ante un Oficial Examinador y podrá llevarse a cabo de manera

presencial o mediante videoconferencia, incluyendo cualesquiera plataformas u otros medios tecnológicos disponibles.

- A. Si el Municipio no cuenta con un ingeniero licenciado o con un abogado licenciado, podrá contratar los servicios de un profesional externo e incluir los costos de este en los costos del procedimiento de estorbo público o entrar en un acuerdo de colaboración con otro municipio a estos fines. A discreción del Oficial Examinador, se podrán llevar a cabo inspecciones oculares como parte del proceso de vista. Asimismo, el Oficial Examinador presidirá la vista y llevará los procesos sin necesidad de ajustarse a las Reglas de Evidencia o a los mecanismos de descubrimiento de prueba prevalecientes en los tribunales de justicia.
- B. Una vez escuchada la prueba, el Oficial Examinador evaluará la misma y dictará una orden a los siguientes efectos:
  - a. Si se determina que la propiedad no debe ser declarada estorbo público, se concluirán los procedimientos y se ordena el cierre del caso.
  - b. Si se determina que la propiedad debe declararse como estorbo público, pero que es susceptible de ser reparada, o de que se le provea limpieza y mantenimiento adecuados, expedirá una orden exponiendo la naturaleza de las reparaciones, o labores de limpieza y mantenimiento que deban realizarse y concederá un término de tiempo razonable, que no será mayor de sesenta (60) días, para que se concluyan las reparaciones o labores de limpieza y mantenimiento. A petición de parte, por razón justificada, el Oficial Examinador podrá conceder prórrogas adicionales, que en conjunto no excederán de un (1) año.
  - c. Si se determina que la propiedad debe declararse como estorbo público y que no es susceptible de ser reparada, se ordenará su demolición y limpieza, por cuenta del propietario, poseedor o persona con interés, dentro de un

término de tiempo razonable, que no será mayor de treinta (30) días. A petición de parte, por razón justificada, el Oficial Examinador podrá conceder una prórroga de tres (3) meses adicionales. Al concluir el término antes dispuesto, el Municipio podrá proceder con las labores de demolición y limpieza, las que incluirán cualquier estudio que se requiera para la realización de dichas labores, anotando en el Registro de la Propiedad correspondiente un gravamen por la cantidad de dinero utilizada en tal gestión, a no ser que el dueño de la propiedad le reembolse al Municipio dicha cantidad.

- d. En los casos donde la parte interesada no haya solicitado una vista administrativa u objetado por escrito la declaración de estorbo público dentro del término correspondiente, se procederá con una determinación preliminar y el Municipio emitirá una resolución y orden para la continuación inmediata del proceso de declaración de estorbo público.
- e. En la orden se deberá indicar la fecha de archivo en autos de la copia de la notificación, y se hará constar que la parte afectada podrá acogerse a su derecho de revisión judicial conforme a los Artículos 1.0054 y 4.0013 del Código Municipal. Además, se indicará que cualquier parte afectada por la orden emitida por el Oficial Examinador tendrá derecho a solicitar revisión judicial ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de la Región de Bayamón, dentro del término de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del depósito en el correo de la notificación de la orden. La referida orden deberá incluir una certificación indicando la fecha del depósito en el correo de la notificación y advirtiendo que, a partir de dicha fecha, comienza a transcurrir el término jurisdiccional de veinte (20) días para solicitar la revisión judicial.

## Artículo 16.- Declaración de Estorbo Público

- A. Cuando el propietario, poseedor o persona con interés no compareciere en forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad como estorbo público, dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación de intención de declaración de estorbo público, según se dispone en el Artículo 14 de este Reglamento, y en virtud del Artículo 4.010 del Libro IV, Capítulo II del Código, el Municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público.
- B. Cuando el propietario, poseedor o persona con interés sea notificado conforme al Artículo 14 de este Reglamento y a lo dispuesto en el inciso II del mencionado artículo en este Reglamento, y en virtud del Artículo 4.010 del Libro IV, Capítulo 11 del Código y no cumpliera con la orden dentro del término de tres (3) meses contados desde su notificación, o dentro del término de las prórrogas que se hayan concedido, el Municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público.
- C. Una vez emitida una declaración de estorbo público sobre una propiedad inmueble, el propietario vendrá obligado a limpiar el mismo o a ejecutar las obras necesarias para eliminar tal condición, dentro del término de sesenta (60) días, a partir de la notificación de la resolución. Si el propietario no efectuare la limpieza de la propiedad inmueble, el Municipio procederá a hacerlo a su costo, pero el Municipio tendrá derecho a reclamar por todos los gastos incurridos en dicha gestión. Los gastos incurridos y no recobrados por el Municipio en la gestión de limpieza o eliminación de la condición detrimental constituirán en gravamen sobre la propiedad equivalente a una hipoteca legal tácita, según definido en las distintas leyes de Puerto Rico, con el mismo carácter de prioridad de una deuda contributiva; y el mismo se hará constar mediante Instancia en el Registro de la Propiedad.

## I. Multas y Recobro de Gastos

- A. Se dispone, que en aquellos casos en que el Municipio haya incurrido en el costo por la limpieza, se le impondrá una multa al titular, a ser pagada al Municipio de Dorado, la cual será una multa fija de dos mil (\$2,000.00) dólares, en conformidad al Artículo 4.010 del Código Municipal. La multa antes dispuesta se impondrá trimestralmente. Asimismo, en aquellos casos en que el Municipio haya incurrido en el costo por gestiones y labores de eliminación de la condición de estorbo público como consecuencia de la inacción del propietario, se le impondrá otra multa bajos los mismos parámetros antes indicados. Esta multa será adicional al costo incurrido por el Municipio y se incluirá dentro del gravamen hipotecario tácito que grava la titularidad del inmueble, salvo que el pago sea efectuado dentro del término de sesenta (60) días contados a partir de la notificación oficial del Municipio.
- B. En caso de que el pago de las multas no se realice dentro del término de sesenta (60) días de haber sido debidamente solicitado y notificado por el Municipio, tal monto se incluirá igualmente dentro del gravamen hipotecario tácito que gravará la titularidad del inmueble correspondiente.
- C. Las multas impuestas serán pagadas al Municipio Autónomo de Dorado. Si dentro del término de sesenta (60) días de haberse realizado la última gestión de cobro, incluyendo esfuerzos de localización o notificación a la última dirección conocida del dueño, estas resultaren infructuosas, el Municipio procederá con la acción judicial correspondiente para la ejecución de la propiedad y su venta en pública subasta, conforme a lo establecido en las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas. Finalmente, luego del Municipio retener la cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de limpieza y mantenimiento de la propiedad, y cualquier gasto dirigido a gestionar la eliminación de la condición de estorbo público, deberá consignar en una cuenta separada del Fondo General del Municipio, el balance restante.

- D. Al cumplirse el término dispuesto en la orden, la Oficina de Manejo de Estorbos Públicos inspeccionará la propiedad para verificar si se han eliminado las condiciones que motivaron su declaración como estorbo público.
- E. Si de la inspección se determina que las condiciones que la convirtieron en estorbo público han sido eliminadas satisfactoriamente, la propiedad será removida del inventario de estorbos públicos.
- F. De no haber cesado las condiciones, se impondrá una multa fija de dos mil (\$2,000.00) dólares en conformidad con lo señalado en el inciso (a) de este Reglamento.
- G. En aquellos casos en que una propiedad haya sido declarada como estorbo público de manera final por el Municipio y posteriormente vuelva a ser declarada como estorbo público en un caso distinto relacionado con la misma propiedad, se impondrá igualmente una multa fija de dos mil (\$2,000.00) dólares en conformidad con lo señalado en el Artículo 16 I inciso (a) de este Reglamento y los que apliquen.
- H. La imposición de estas multas será independiente de las multas administrativas que el Municipio pueda imponer previo a la acción de declaración de estorbo público, según dispuesto en las reglamentaciones, la Ley y el Código Municipal de Puerto Rico.
- I. Además, los Policías Municipales y Auxiliares, los Policías Estatales y los Inspectores o personal autorizado de las distintas dependencias municipales podrán realizar las inspecciones e investigaciones pertinentes y emitir las multas administrativas correspondientes contenidas en el reglamento y en la ley.
- J. Cuando en una propiedad existe una condición o condiciones de las descritas en el Artículo 14 I inciso (e) de este Reglamento, se seguirá, según la facultad conferida al Municipio Autónomo de Dorado por el Artículo 1.009 de Código Municipal, el siguiente procedimiento:

- a. Los Policías Municipales y Auxiliares, los Policías Estatales, los Inspectores y personas designadas por el Municipio podrán expedir un boleto de requerimiento y advertencia para que, en un término fijo de diez (10) días, el dueño, administrador, arrendatario, poseedor o parte con interés en la Propiedad cumpla con su obligación.
- b. Transcurrido el término de diez (10) días sin que el dueño, administrador, arrendatario, poseedor o parte con interés en la Propiedad haya cumplido con dicho requerimiento o mostrado causa o justificación válida que justifique su incumplimiento, los Policías Municipales y Auxiliares, los Policías Estatales, los Inspectores y personas designadas por el Municipio le expedirán un boleto por falta administrativa de quinientos (500) dólares. Se notificará su derecho a impugnar la multa según dispone el *Reglamento del Procedimiento Administrativo Uniforme sobre Revisión de Multas Administrativas por Infracciones a las Ordenanzas, Resoluciones y Reglamentos del Municipio de Dorado*.
- c. A partir de la notificación de la multa administrativa original, cada día adicional en que el dueño, administrador, arrendatario o poseedor o parte con interés deje de cumplir con el requerimiento y no muestre justa causa que justifiquen su incumplimiento, se considerará una falta administrativa adicional y se le impondrá una multa por cada día de incumplimiento hasta un máximo de diez (10) días adicionales.
- d. Esta multa será separada e independiente al procedimiento de declaración de un estorbo público y su impugnación no detendrá los demás procedimientos establecidos en este Reglamento para la declaración de un estorbo público.

## II. Revisión Judicial

El Tribunal de Primera Instancia que corresponda entenderá en toda solicitud de revisión judicial presentada por cualquier persona adversamente afectada por la

imposición de una multa administrativa. La solicitud deberá presentarse dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la fecha de notificación de la multa. La notificación de la multa deberá advertir expresamente que, a partir de dicha fecha, comienza a transcurrir el término jurisdiccional de veinte (20) días para solicitar revisión judicial, conforme al Artículo 1.050 del Código Municipal.

## **Artículo 17.- Efectos de la Declaración de Estorbo Público**

A. La declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:

- a. El municipio, podrá disponer la rotulación del inmueble como estorbo público.
- b. El Municipio, podrá realizar la tasación de la propiedad, a través de un tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, o solicitar la misma al CRIM para determinar su valor en el mercado.
- c. El Municipio, podrá solicitar al CRIM la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.
- d. El Municipio podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública. Disponiéndose que cuando el inmueble objeto de expropiación tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el CRIM sobre la contribución a la propiedad se le restará la cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación. Una vez se le transfiera la titularidad al Municipio, toda deuda, intereses, recargo o penalidades con el CRIM será cancelada en su totalidad.
- e. El Municipio, podrá iniciar el procedimiento correspondiente según dispone el Art. 1727 del Código Civil, a falta de personas que tengan derecho de heredar.

- f. El Municipio, podrá solicitar al Tribunal que sea adjudicado al Municipio en caso de herederos que lo reclamen, pero hayan pasado más de diez años, luego de una declaración previa de estorbo público, sin ser reclamado.
- g. El Municipio, podrá referir la propiedad al CRIM de existir alguna deuda con dicha agencia para iniciar un proceso de embargo.
- h. El Municipio podrá recibir la propiedad mediante dación en pago o cesión de bienes para cancelar cualquier deuda municipal, según se haya acordado entre las partes.
- i. En aquellos casos en que el Municipio declare una propiedad como estorbo público y medie una solicitud de adquisición por parte de un tercero mediante el mecanismo de expropiación, conforme dispone el Artículo 4.012 del Código Municipal de Puerto Rico, el Municipio quedará eximido de realizar labores de limpieza, saneamiento, reparación, rehabilitación o cualquier otra mejora sobre el inmueble objeto del procedimiento. El adquirente interesado deberá formalizar un contrato con el Municipio, mediante el cual se comprometerá a eliminar la condición de deterioro que provocó la declaración de estorbo público, dentro del término que se establezca contractualmente. El incumplimiento con la señalada obligación facultará al Municipio a ejercer el derecho de retracto convencional durante el año contado a partir de la trasferencia de la titularidad del inmueble, conforme lo dispuesto en el Artículo 4.014 del mencionado Código Municipal de Puerto Rico.

#### **Artículo 18.- Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público**

Cuando el Municipio no fuere a expropiar inmuebles declarados como Estorbos Públicos, por motivo de utilidad pública, procederá a preparar un inventario de localización física de la propiedad que contenga la siguiente información:

- A. Descripción registral, de estar inscrita en el Registro de la Propiedad; con

una relación de las hipotecas y otros gravámenes sobre el inmueble, incluyendo deuda de contribución sobre la propiedad inmueble con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), sobre la propiedad objeto del procedimiento.

- B. Número de Catastro.
- C. Nombre del propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad.
- D. Dirección postal y teléfonos del propietario.
- E. Valor en el mercado según tasación o valoración establecida por el CRIM o por un tasador profesional.
- F. Fotos de la propiedad declarada Estorbo Público.
- G. Cartas cursadas al propietario.
- H. Informes rendidos sobre la propiedad declarada Estorbo Público.
- I. Copia del aviso público, si existiese.
- J. Toda evidencia y documentación relacionada al caso.

El Municipio mantendrá el inventario con información actualizada de todas las Propiedades cuya Declaración de Estorbo Público haya advenido final y firme. Esta información estará disponible al público, una vez se solicite por escrito y si se interesa copia de este se deberán pagar los derechos por reproducción de página, según se dispone en la Ordenanza Número 14, Serie 2011 - 2012, de 30 de noviembre de 2011. El expediente lo mantendrá a su cargo la Oficina Municipal o el Funcionario Público Autorizado, según se define en el Inciso BB Y CC del Artículo 5 de este Reglamento. El referido inventario es propiedad única y exclusiva del Municipio Autónomo de Dorado para los propósitos relacionados al Código Municipal y este Reglamento sobre estabilización, adquisición y disposición de los estorbos públicos.

El Municipio denegará cualquier permiso, certificación o autorización de su competencia que se requiera para el uso o desarrollo de aquellas propiedades declaradas como estorbo público, respecto de las cuales se adeude alguna suma por concepto de reparaciones, mejoras o limpieza realizadas por el Municipio.

Una vez el propietario o encargado pague la suma adeudada, el Municipio levantará la restricción impuesta.

La propiedad podrá ser removida del inventario de Propiedades declaradas Estorbo Público, a petición de parte, demostrando que la condición de "estorbo público" ha sido eliminada satisfactoriamente a juicio del Municipio y se han pagado las multas impuestas y los gastos incurridos por el Municipio.

#### **Artículo 19.- Intención de Adquirir; Expropiación**

Las propiedades incluidas en el inventario de Propiedades Declaradas como Estorbos Público podrán ser objeto de expropiación por el Municipio para su posterior transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su restauración o para hacer una nueva edificación. Para ello, el Municipio tendrá que adquirir la propiedad ya sea por compraventa o bien sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa mediante el cual viene obligado a pagar al titular el justo valor de la Propiedad en los casos que así aplique. Ninguna persona natural o jurídica podrá adquirir más de una propiedad, excepto cuando se trate de dos (2) o más propiedades que sean susceptibles de agrupación.

Se observará el siguiente procedimiento:

- A. El Municipio preparará el informe de valoración de la propiedad (tasación), a ser

realizado por un tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, para determinar su valor en el mercado o podrá utilizar la tasación del CRIM en los casos que dicha tasación esté disponible. Asimismo, el Municipio podría orientar o requerir al solicitante y posible adquirente pagar o reembolsar el costo de la tasación antes descrita. Dicho pago o reembolso constituirá un gasto no reembolsable al solicitante o adquirente, independientemente del resultado del trámite de adquisición.

- B. El adquirente le notificará al Municipio de su intención de adquirir el inmueble de que se trate incluido en el inventario.
- C. Toda persona interesada en adquirir una de las propiedades disponibles, cumplimentará la documentación correspondiente para que su solicitud sea incluida junto al inventario y llevar a cabo el proceso de evaluación. De ello no ocurrir, perderá su turno y se procederá con el próximo caso en turno. Asimismo, todas las personas interesadas en adquirir una de las propiedades disponibles serán anotadas y registradas por número y fecha de solicitud según corresponda al código asignado a cada propiedad para la venta durante los días y fechas establecidas para el proceso. La prioridad para adquisición será asignada por orden de registro, y el orden de turno será validado por el sistema que contendrá día y hora de recibo que indique el sistema adoptado por el Municipio.
- D. Como parte de la solicitud la persona interesada deberá cumplimentar una Declaración Jurada con toda su información personal o corporativa, si fuere una corporación, exponiendo su intención y capacidad financiera para adquirir la propiedad además del uso que le dará a la misma. Deberá acompañar una certificación bancaria que acredite su capacidad financiera. El Interesado tendrá un término de treinta (30) días calendarios para completar cualquier gestión de documentos requeridos. De ello no ocurrir, perderá su turno y se procederá con el próximo en turno.
- E. Cuando dos o más personas le notifican al Municipio su intención de adquirir la misma propiedad, el Municipio les notificará a las personas interesadas que uno o

más personas le han notificado la intención de adquirir la misma propiedad y les dará un término de diez (10) días calendario para confirmar su intención de adquirir y entregar al Municipio una segunda confirmación de su intención de adquirir si se reciben dos o más segundas confirmaciones sobre la misma propiedad, se honrará el orden de registro validado por el sistema en la solicitud que contiene el día y hora de recibo y así se les notificará a los demás interesados en la propiedad cuando soliciten información sobre este aspecto.

- F. Previo al inicio del procedimiento de expropiación forzosa de una propiedad declarada estorbo público, el solicitante o adquirente deberá depositar en el Municipio una suma equivalente al valor establecido en el informe de tasación de la propiedad, más un diez por ciento (10%) adicional del valor de tasación. Esta suma adicional se destinará a cubrir los gastos procesales y administrativos relacionados con la expropiación, incluyendo, pero sin limitarse a el estudio de título, costo de la tasación, gastos de emplazamiento, honorarios notariales e inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme dispone el Artículo 4.012 del Código Municipal de Puerto Rico. Asimismo, el solicitante o adquirente proveerá los fondos necesarios para el pago del valor de la propiedad en el mercado. Además, cualquier gasto que exceda ese monto deberá ser facturado al solicitante o adquirente por el Municipio.
- G. En caso de que el Tribunal de Primera Instancia determine una suma mayor como justa compensación, el adquirente vendrá obligado a cubrir dicha diferencia. Asimismo, será responsable del pago de cualquier gasto adicional que se genere durante el trámite, el cual le será facturado por el Municipio. Si al concluir el procedimiento quedaran fondos no utilizados, estos serán reintegrados al adquirente.
- H. Cualesquiera sumas no utilizadas le serán devueltas al adquirente cuando concluyan todos los procedimientos.
- I. El adquirente será responsable de pagar aquellas sanciones y penalidades que imponga el Tribunal como consecuencia de su falta de cooperación, a falta de

proveer los fondos necesarios para cubrir la justa compensación, costas, y cualquier otro gasto de litigio necesario para el trámite del caso.

J. Habiendo el solicitante tenido ante sí el valor de tasación de la propiedad que interesa, deberá evaluar si posee la capacidad económica para continuar el proceso y, de así determinarlo, deberá y antes de expirar la primera tasación, formalizar un contrato con el Municipio estipulando su compromiso de adquirir la propiedad expropiarse, así como del pago establecido en el inciso 6 de este Artículo y los que sean de aplicación conforme a este Reglamento y el Código Municipal. De no ser suficiente la cantidad suministrada por el solicitante-adquiriente para cubrir el justo valor de la propiedad, intereses, las costas del procedimiento, incluyendo estudio de título, emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad, así como para cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, será responsabilidad del solicitante o adquirente el suministrar al Municipio la suma de dinero para cubrir la diferencia. El Municipio no realizará el traspaso de la titularidad de la propiedad al adquirente hasta que este no salde cualquier suma que adeude por motivo el proceso. El Municipio estará facultado por las disposiciones del Código Municipal para realizar las acciones de cobro pertinentes contra el adquirente y anotarle embargo contra sus bienes.

K. El adquiriente será responsable de cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos de litigio y honorarios de abogado en aquellos casos que decida desistir de la expropiación estando el caso ya presentado. De igual forma, será responsabilidad del adquirente el cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos del litigio y honorarios de abogados en aquellos casos que por falta de su cooperación o por falta de proveer los fondos el Municipio tenga que desistir del pleito de expropiación o el Tribunal desestime el mismo o en el caso que el mismo adquirente decida desistir de la expropiación estando el caso ya presentado. En tal caso, el Municipio está facultado para

realizar las acciones de cobro pertinentes contra el adquiriente y anotarle embargo contra sus bienes.

- L. La demanda de expropiación se presentará por el Municipio de conformidad con las disposiciones del Artículo 2.01 del Código, de la Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada, conocida como la Ley de Expropiación Forzosa, y de la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009, según emendada. Luego de dictarse sentencia, el Municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento al adquiriente.
- M. Cuando se trate de la transferencia de dos (2) o más inmuebles por ser susceptibles de agrupación, el adquiriente procederá a otorgar el instrumento público para realizar la agrupación y lo presentará al Registro de la Propiedad dentro de los seis (6) meses contados a partir de la transferencia de la titularidad.
- N. Cuando un inmueble declarado Estorbo Público no tenga titular o dueño vivo alguno ni heredero que lo reclame, aplicarán las disposiciones respecto a la sucesión intestada contenida en el Código Civil de Puerto Rico. El municipio deberá notificar a la Universidad de Puerto Rico mediante correo certificado con acuse de recibo, solicitando que dentro del término de cinco (5) meses a partir de la fecha de la notificación, exprese su falta de interés en el inmueble declarado estorbo público por no representar uso institucional. Una vez acreditado lo anterior, se procederá a inscribir la correspondiente titularidad en el Registro de la Propiedad mediante Sentencia o Resolución judicial a nombre del Municipio. Cuando el inmueble tenga algún heredero que lo reclame, pero hayan pasado más de cinco (5) años, luego de haber sido Declarada Estorbo Público, sin ser reclamado, el mismo será adjudicado al Municipio mediante mandamiento judicial. Las propiedades adjudicadas al Municipio a tenor con este Artículo podrán ser vendidas, cedidas, donadas o arrendadas, de conformidad con el Código Municipal de Puerto Rico.

## Artículo 19.A - Intención de Adquirir por el Municipio; Expropiación Forzosa Sumaria

Este artículo establece el procedimiento que regirá la expropiación forzosa sumaria por parte del Municipio Autónomo de Dorado, conforme a lo dispuesto en la Ley 114-2024, respecto a propiedades que hayan sido debidamente declaradas como estorbos públicos mediante resolución administrativa.

**Sección 1.- Requisitos Previos a la Expropiación Forzosa Sumaria**  
Antes de iniciar el procedimiento de expropiación forzosa sumaria, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- A. Que la propiedad haya sido declarada estorbo público mediante resolución administrativa final y firme.
- B. Que se haya notificado debidamente a todos los titulares registrales, poseedores o cualquier persona con interés conocido sobre la condición de estorbo público.

### Sección 2.- Inicio del Procedimiento Expropiación Forzosa Sumaria

El Municipio podrá presentar ante el Tribunal de Primera Instancia una petición de expropiación forzosa sumaria, conforme a la Ley 114-2024, según enmendada y se señala a continuación:

### Sección 3.- Procedimiento Sumario de Expropiación

- A. Presentación de la Demanda: El Municipio presentará una demanda de expropiación conforme a la Regla 58 de Procedimiento Civil. Dicha regla será supletoria en todo aquello que no sea incompatible con el Artículo 4.012A. En los casos donde la propiedad no esté inscrita en el Registro de la Propiedad ni en el CRIM y no pueda identificarse un poseedor o persona con interés, el Municipio certificará tal hecho y demandará a

"persona desconocida" conforme a la Regla 4.6(c) de la Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico.

- B. Emplazamiento y Contestación: Los demandados tendrán un término de veinte (20) días para contestar la demanda si fueron emplazados personalmente y treinta (30) días si fueron emplazados por edictos. Este término será improrrogable. De no contestar, el Tribunal anotará la rebeldía y dictará sentencia en un término no mayor de cinco (5) días.
- C. Juicio: Si los demandados comparecen o contestan la demanda, el Tribunal citará a juicio dentro de un término no menor de quince (15) días ni mayor de treinta (30) días desde la contestación. El Tribunal dictará sentencia dentro de cinco (5) días de celebrado el juicio.
- D. Apelación: El término para presentar recurso de apelación ante el Tribunal de Apelaciones será de quince (15) días.
- E. Consignación de Compensación: El Municipio no vendrá obligado a consignar dinero alguno al radicar la demanda. Esta obligación surgirá sólo si el demandado comparece mediante alegaciones responsivas. En tal caso, el Municipio podrá descontar de la justa compensación:
  - a. Contribuciones adeudadas sobre la propiedad;
  - b. Multas impuestas conforme al Código Municipal o este Reglamento;
  - c. Gastos de limpieza y mantenimiento incurridos según el Artículo 4.010 del Código Municipal.
- F. Prescripción del Derecho a Compensación: Una vez el Tribunal determine la justa compensación, cualquier persona con derecho a la misma tendrá tres (3) años para reclamarla. Transcurrido este plazo, el derecho prescribirá.

#### Sección 4.- Transferencia y Disposición de Propiedades

- A. El Municipio, mediante ordenanza aprobada por la Legislatura

Municipal y firmada por el Alcalde, establecerá las normas para la transferencia o venta de las propiedades adquiridas por este mecanismo.

- B. Cuando se trate de propiedades con potencial para ser rehabilitadas como residencias, el Municipio considerará prioritariamente a ciudadanos con oportunidades limitadas en el mercado inmobiliario tradicional.
- C. No se podrá utilizar el mecanismo sumario de expropiación para beneficiar a terceros adquirientes, incluyendo inversionistas inmobiliarios. Se entenderá por tercero adquiriente aquel que no ostente un derecho legítimo de propiedad, incluyendo dueños registrales o herederos.
- D. A modo de excepción, durante el primer año desde la declaración de estorbo público, personas con oportunidades limitadas en los procesos de mercado tradicional podrán solicitar la adquisición de la propiedad. Se les otorgará un plazo de un (1) año para obtener fondos, ayudas o mecanismos para satisfacer la justa compensación y gastos relacionados. El Municipio podrá conceder un término adicional de seis (6) meses y se dispone lo siguiente:
  - a. Si al concluir el término extendido no se concreta la adquisición, el Municipio podrá disponer de la propiedad a terceros adquirientes, incluyendo inversionistas, conforme al Código Municipal.
  - b. Si transcurre un (1) año desde que la propiedad fue declarada estorbo público e incluida en el inventario correspondiente sin que nadie demuestre interés, el Municipio podrá disponer de ella libremente.
- E. Luego de dictarse Sentencia, el Municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento al adquiriente, siempre y cuando

este no adeude ninguna suma de dinero por motivo del proceso.

F. Cuando se trate de la transferencia de dos (2) o más inmuebles por ser susceptibles de agrupación, el adquirente procederá a otorgar el instrumento público para realizar la agrupación y lo presentará al Registro de la Propiedad dentro de los seis (6) meses contados a partir de la transferencia de la titularidad.

#### **Artículo 20.- Revisión Judicial**

En virtud del Artículo 4.013 del Código Municipal de Puerto Rico, las actuaciones del Municipio relacionadas con estorbos públicos, conforme a lo dispuesto en dicho Código con excepción de la acción de expropiación, la cual se rige por la Regla 58 de las de Procedimiento Civil de 2009, según enmendada, serán revisables por el Tribunal de Primera Instancia.

En el Artículo 1.050 del Código Municipal de Puerto Rico dispone que el Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico entenderá y resolverá, a instancia de la parte perjudicada, sobre cualquier Orden o Resolución emitida por el Municipio en virtud del mencionado Código.

La acción judicial sólo podrá instarse dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha en la que la Orden o Resolución se haya notificado por el Alcalde o funcionario Municipal autorizado a la parte querellante, siguiendo las disposiciones para notificar en los correspondientes artículos de este Reglamento.

Disponiéndose que el término de veinte (20) días comenzará a correr a partir del depósito en el correo de dicha notificación o según lo dispuesto para notificar del Artículo 14 de este Reglamento, y que la Orden o Resolución deberá incluir, sin ser limitativo, el derecho de la parte afectada a recurrir al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior Competente, término para apelar la decisión; fecha del archivo en auto de la copia de la notificación y a partir de qué fecha comenzará a transcurrir el término.

Los remedios que en la presente se proveen serán exclusivos y ninguna persona afectada por una orden del funcionario público tendrá derecho a obtener daños y perjuicios por cualquier acción que tome el funcionario público, conforme a tal orden o por razón de incumplimiento de la misma.

## **Artículo 21.- Retracto Convencional**

El retracto convencional es una acción legal mediante la cual una parte que ha transferido un bien, en este caso el Municipio, puede recuperar la titularidad del mismo cuando la parte adquirente incumple con las condiciones acordadas como parte de la transferencia.

Esta acción se fundamenta en lo dispuesto por el Código Civil de Puerto Rico, y se encuentra expresamente autorizada para el Municipio conforme al Código Municipal de Puerto Rico. El Municipio podrá ejercer el retracto convencional cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que haya transcurrido un (1) año desde la transferencia de titularidad de la propiedad a favor del adquirente; y
2. Que el adquirente no haya realizado la rehabilitación efectiva de la propiedad conforme a los términos y condiciones establecidos por el Municipio y conforme dispone el Artículo 4.014 del Código Municipal de Puerto Rico.

El ejercicio del retracto conllevará la restitución de la propiedad al Municipio, con su correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

## **Artículo 22.- Excepciones**

Los edificios y estructuras ubicadas en zonas históricas, declaradas zona o monumentos históricos, por el Instituto de Cultura Puertorriqueña o la Oficina Estatal de

Preservación Histórica, no podrán ser demolidos. Se cumplirá con toda ley estatal o federal o reglamentación vigente.

#### **Artículo 23.- Conflicto de Intereses**

Ningún funcionario electo municipal o sus familiares hasta el cuarto grado (4to) grado de consanguinidad y segundo (2do) de afinidad, así como el agente, compañía, corporación o interventor, según se define en el inciso (SS) del Artículo 5 de este Reglamento, podrá adquirir un inmueble que fuera adquirido o expropiado forzosamente por el Municipio, luego de ser declarado estorbo público, para sí o para un tercero, a tenor con la Ley y este Reglamento. Solo podrá adquirir uno de estos inmuebles para sí, aquel empleado municipal del servicio de carrera o confianza que demuestre que no es dueño o propietario de otro bien inmueble y que cumple con los demás requisitos de este reglamento.

De igual manera, quedará impedido de adquirir dichos inmuebles, ya sea a título personal o por conducto de tercero, cualquier empleado municipal, o sus familiares hasta el cuarto grado (4to) grado de consanguinidad y segundo (2do) de afinidad, contratista, consultor o persona natural o jurídica que haya tenido, directa o indirectamente, participación, intervención o injerencia en las gestiones administrativas, investigativas, evaluativas o procesales relacionadas con la declaración de un inmueble como estorbo público, o con su disposición, venta o transferencia posterior.

#### **Artículo 24.- Delegación de Funciones**

El Alcalde tendrá la facultad de seleccionar los funcionarios y empleados municipales o el agente, compañía, componente, corporación o interventor, según se define en el Inciso (H) (BB) (SS) del Artículo 5 de este Reglamento, mediante convenio o contratación, para llevar a cabo los fines del Código Municipal y de este Reglamento. También tendrá la facultad de formalizar acuerdos colaborativos con asociaciones y

organizaciones de base comunitaria o sin fines de lucro para la creación de inventarios de posibles estorbos públicos, gestiones de seguimiento, monitoreo y mitigación de los estorbos declarados.

#### **Artículo 25.- Confidencialidad**

El o los funcionarios o empleados municipales o el agente, compañía, corporación o interventor (persona natural o jurídica) en quien se podría (n) delegar por el Municipio los trabajos de identificar, manejar, declarar, estabilizar, adquirir o disponer los estorbos públicos en el Municipio, se obligan a mantener absoluta confidencialidad en cuanto a la información que llegue a su conocimiento. Todos los informes, estudios o cualquier documento que produzcan los funcionarios o empleados municipales o el agente, compañía, corporación o interventor (persona natural o jurídica) en quien se podría (n) delegar por el Municipio los trabajos de identificar, manejar, declarar, estabilizar, adquirir o disponer los estorbos públicos en el Municipio, en relación con los servicios prestados o contratados, serán propiedad del Municipio. El o los funcionarios o empleados municipales o el agente, compañía, corporación o interventor (persona natural o jurídica) contratada, no podrá (n) utilizar dichos documentos para propósitos ajenos al Municipio.

**Convenio de No Revelar:** Excepto bajo requerimiento legal, con respecto a la información confidencial obtenida en virtud de las acciones autorizadas por el Código y este Reglamento, el recipiente, durante todo el procedimiento y en todo momento posterior, no usará, comercializará o revelará dicha información confidencial a terceras personas. Para cualquier asunto delegado por el Municipio para llevar a cabo las disposiciones de este Reglamento, existe una obligación de no revelación de estas, sin el consentimiento previo y por escrito del Municipio.

Se establece que todo informe, cuestionario, datos, memorandos o cualquier otro documento preparado por el agente, compañía, corporación o interventor (persona natural o jurídica) en quien se delegue, no estará disponible a individuos u otros organismos o agencias sin el consentimiento escrito del Municipio.

El agente, compañía, corporación o interventor (persona natural o jurídica) en quien se delegue identificar, manejar, declarar, estabilizar, adquirir o disponer de los estorbos públicos en el municipio, se compromete a que toda la información que se obtenga consecuencia de la identificación, manejo, declaración, estabilización, adquisición o disposición de los estorbos públicos será material confidencial consecuentemente y no divulgará información, datos, resultados, incluyendo a empleados del Municipio Autónomo de Dorado, que no tenga una legítima razón para advenir conocimientos y también toda aquella información privada de contratistas, suplidores, y otros. Esta obligación de conformidad subsistirá a la conclusión de los servicios profesionales a prestarse o la disolución unilateral de la prestación de servicios.

#### **Artículo 26.- Disposiciones Transitorias**

Para los casos de declaración de estorbo público que hayan comenzado antes de la aprobación de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, se buscará compatibilidad y armonía entre la legislación anterior y la vigente, con el mejor interés de cumplir con el nuevo Código Municipal. Se aplicarán las normas, estándares y procedimientos de la legislación anterior y actual que provean mayores derechos para los propietarios, poseedores y parte con interés.

## **Artículo 27.- Nulidad**

Si cualquiera de las disposiciones de esta Ordenanza y del Reglamento que surge de ella fuere declarada nula, su nulidad no afectará, perjudicará o invalidará otras disposiciones de la misma que puedan mantenerse en vigor sin recurrir a la disposición anulada.

Aprobado hoy, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.



## CERTIFICACIÓN

**YO, JOAN MANUEL RODRIGUEZ BLOISE**, Secretario de la Legislatura Municipal de Dorado, Puerto Rico, por la presente **CERTIFICO**:

QUE la que antecede es copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 12 2025, Proyecto Núm. 167 Serie 2025-2028, aprobado por la Legislatura Municipal de Dorado, Puerto Rico, en la Segunda Sesión Ordinaria- Séptima Reunión celebrada el día 16 de octubre de 2025 y aprobada por el señor Aníbal José Torres Torres, Alcalde Interino del Municipio Autónomo de Dorado, el día 17 de octubre de 2025.

**CERTIFICO ADEMÁS**, que dicha Ordenanza fue aprobada con el voto a favor de catorce (14) legisladores municipales:

Hon. José Torres Archilla  
Hon. Daisy Ríos Isern  
Hon. Jonathan Medina Díaz  
Hon. José E. Cartagena Rodríguez  
Hon. Miguel A. Concepción Báez  
Hon. Héctor J. López Salgado  
Hon. Freyda Miranda Ríos  
Hon. Fanny Morales Pérez  
Hon. Gloria C. Pérez Reyes  
Hon. Adrián Huertas López  
Hon. Ramón Hernández Morales  
Hon. Noel Matta Rodríguez  
Hon. Aníbal Rivera Acevedo  
Hon. Elsa Melecio Freytes

**EN TESTIMONIO DE LO CUAL**, libro la presente certificación bajo mi firma y sello oficial de la Legislatura, hoy 17 de octubre de 2025.

Joan M. Rodríguez Bloise  
Secretario Legislatura Municipal  
LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO  
Apartado 588, Dorado, Puerto Rico 00646  
Tel, (787)796-1230 Ext. 1600-1605 Fax (787)796-1556  
secretarialegislatura@dorado2025.com www.doradoparaíso.com